



# Appeninn Holding

**APPENINN HOLDING NYRT.**

**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT  
2021. DECEMBER 31.**

**A 2020.DECEMBER 31-I ÉVRE VÉGZŐDŐ ÖSSZEHAONLÍTÓ IDŐSZAKKAL**

## Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	8
1.1	A vállalkozás bemutatása .....	8
1.2	A mérlegkészítés alapja .....	8
2.	Számviteli politika.....	9
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	9
2.1.1	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	9
2.1.2	Árbevétel .....	10
2.1.3	Tőkebefektetések értékelése.....	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	13
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	14
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	14
2.1.7	Pénzügyi eszközök.....	15
2.1.8	Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.9	Valós érték.....	17
2.1.10	Kapcsolt felek .....	18
2.1.11	Céltartalékok .....	18
2.1.12	Jövedelemadók.....	19
2.1.13	Lízing.....	20
2.1.14	Egy részvényre jutó eredmény (EPS).....	23
2.1.15	Bérlők által teljesített letétek.....	23
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek.....	23
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények .....	23
2.1.18	Osztalék .....	23
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye.....	24
2.1.20	Fordulónap utáni események.....	24
2.2	A számviteli politika változásai.....	24
2.3	Jelentős számviteli becslések és feltételezések .....	26
2.3.1	Ingatlanok besorolása .....	26
2.3.2	Befektetési célú ingatlanok valós értéke .....	26
2.3.3	Értékcsökkenés és amortizáció.....	27
3.	Árbevétel ingatlan bérbeadásból .....	27
4.	Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei.....	28
5.	Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.....	29
6.	Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek.....	29
7.	Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege.....	30
8.	Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége).....	30
9.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	30
10.	Ingatlanokon végzett karbantartások .....	34
11.	Értékcsökkenési leírás .....	34
12.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele.....	34
13.	Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege.....	35
14.	Jövedelemadók.....	36
15.	Egy részvényre jutó eredmény .....	38
16.	Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok .....	38

17.	Tárgyi eszközök.....	39
18.	Eszköz használati jog .....	40
19.	Lízingkövetelések.....	41
20.	Részesedések.....	41
21.	Vevőkövetelések.....	43
22.	Egyéb rövid lejáratú követelések .....	44
23.	Kapcsolt felekkel szembeni követelések .....	44
24.	Rövid lejáratra adott kölcsönök .....	45
25.	Elhatárolások .....	45
26.	Pénz és pénzeszköz egyenértékes.....	45
27.	Jegyzett tőke.....	46
28.	Visszavásárolt saját részvények.....	47
29.	Tartalékok.....	47
30.	Felhalmozott eredmény .....	47
31.	Bérlők által teljesített letétek.....	49
32.	Lízingkötelezettségek .....	49
33.	Saját kibocsátású kötvénytartozások .....	50
34.	Halasztott adókötelezettségek.....	50
35.	Rövid lejáratú hitelek.....	51
36.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek .....	52
37.	Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek .....	52
38.	Szállítói kötelezettségek .....	52
39.	Adó, illeték kötelezettségek .....	53
40.	Passzív időbeli elhatárolások.....	53
41.	Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók.....	53
42.	Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása .....	53
43.	Pénzügyi instrumentumok .....	54
44.	Kockázatkezelés.....	55
44.1	Tőkekemenedzsment .....	55
44.2	Hitelezési kockázat .....	56
44.3	Piaci kockázat .....	56
44.4	Kamat kockázat.....	56
44.5	Deviza kockázat .....	57
44.6	Üzleti kockázat.....	57
44.7	Likviditási kockázat .....	57
45.	Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai .....	59
46.	Függő kötelezettségek.....	59
47.	Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel.....	61
48.	Szegmensjelentések .....	61
49.	Mérlegfordulónap utáni események.....	61
50.	COVID-19 hatások.....	61
51.	Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ.....	62
52.	Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	62
53.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	62
54.	Nyilatkozatok.....	63

Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	Jegyzet	2021.12.31.	2020.12.31.
		ezer Ft	ezer Ft
<b>Eszközök</b>			
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	16	9.077.400	8.909.172
Tárgyi eszközök	17	9.396	9.050
Eszköz használati jog	18	106.125	139.638
Lízingkövetelések	19	128.036	180.880
Részesedések	20	8.406.608	8.799.008
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>17.727.565</b>	<b>18.037.748</b>
Vevőkövetelések	21	24.976	35.192
Egyéb rövid lejáratú követelések	22	112.568	112.670
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	23	19.117.168	20.025.063
Rövid lejáratra adott kölcsönök	24	428.411	2.247
Elhatárolások	25	22.986	93.098
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	26	3.110.938	521.694
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>22.817.047</b>	<b>20.789.963</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>40.544.612</b>	<b>38.827.711</b>
<b>Tőke és források</b>			
Jegyzett tőke	27	4.737.142	4.737.142
Visszavásárolt saját részvények	28	(1.114)	(1.114)
Tartalékok	29	8.095.844	8.095.844
Felhalmozott eredmény	30	5.228.320	4.559.932
<b>A Társaság részvényeseire jutó tőke</b>		<b>18.060.192</b>	<b>17.391.804</b>
Bérlők által teljesített letétek	31	218.592	207.197
Lízingkötelezettségek	32	216.426	298.272
Kötvénytartozások	33	20.131.697	20.147.849
Halasztott adókötelezettségek	34	342.992	310.529
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>20.909.707</b>	<b>20.963.847</b>
Rövid lejáratú bankhitelek és lízingkötelezettségek	35	92.050	88.176
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	36	21.972	26.698
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	37	1.325.681	261.036
Kötelezettségek szállítók felé	38	55.814	47.756
Jövedelemadó kötelezettségek		1.828	3.607
Adó, illeték kötelezettségek	39	67.203	40.575
Passzív elhatárolások	40	10.165	4.212
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>1.574.713</b>	<b>472.060</b>
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>22.484.420</b>	<b>21.435.907</b>
<b>Tőke és források összesen</b>		<b>40.544.612</b>	<b>38.827.711</b>

A 7-63. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

<b>Átfogó jövedelemkimutatás</b>	Jegyzet	2021.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft	2020.12.31.-én végződő üzleti évre ezer Ft
Ingatlan bérbeadásból származó bevétel	3	603.828	791.707
Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei	4	(68.029)	(245.321)
<b>Közvetlen fedezet</b>		<b>535.799</b>	<b>546.386</b>
Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól	5	331.158	283.085
Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek	6	(453.851)	(426.066)
Egyéb bevételek/(ráfordítások)	7	1.319	1.385
Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)	8	159.165	173.885
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	168.228	117.340
Ingatlanokon végzett karbantartások	10	-	(28.433)
<b>Adózás, kamatok és értékcsökkenés előtti eredmény</b>		<b>741.818</b>	<b>667.582</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	11	(37.097)	(74.517)
Pénzügyi műveletek egyéb (ráfordítása)/ bevétele	12	64.765	584.377
Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege	13	(24.758)	(256.426)
Lízingkamat	13	(17.404)	(36.148)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>727.324</b>	<b>884.868</b>
Jövedelemadók	14	(58.936)	(71.962)
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>668.388</b>	<b>812.906</b>
<b>Egyéb átfogó eredmény</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény, adózással csökkentve</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TÁRGYÉVI ÁTFOGÓ EREDMÉNY ÖSSZESEN</b>		<b>668.388</b>	<b>812.906</b>

A 7-63. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

<b>Saját tőke változások</b> (adatok ezer forintban)	Jegyzet	Jegyzett tőke	Tartalékok	Visszavásárolt saját részvény	Felhalmozott eredmény	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2020. január 1-én</b>	<b>27-30</b>	<b>4.737.142</b>	<b>8.095.844</b>	<b>(1.114)</b>	<b>3.747.026</b>	<b>16.578.898</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>						
Tárgyévi eredmény	30				812.906	812.906
<b>Egyenleg 2020. december 31-én</b>	<b>27-30</b>	<b>4.737.142</b>	<b>8.095.844</b>	<b>(1.114)</b>	<b>4.559.932</b>	<b>17.391.804</b>
<b>Egyenleg 2021. január 1-én</b>	<b>27-30</b>	<b>4.737.142</b>	<b>8.095.844</b>	<b>(1.114)</b>	<b>4.559.932</b>	<b>17.391.804</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>						
Tárgyévi eredmény	30				668.388	668.388
<b>Egyenleg 2021. december 31-én</b>	<b>27-30</b>	<b>4.737.142</b>	<b>8.095.844</b>	<b>(1.114)</b>	<b>5.228.320</b>	<b>18.060.192</b>

A 7-63. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

## Cash- Flow kimutatás

adatok ezer forintban

	Jegyzet	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>727.324</b>	<b>884.868</b>
<i>Nem pénzmozgással járó tranzakciók:</i>			
Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	9	(168.228)	(117.340)
Értékcsökkenés	16	37.097	74.517
Leányvállalatok értékesítésének (nyeresége)/vesztesége	8	(159.165)	(173.885)
Értékvesztés visszairása	11	-	(270.940)
Kamatbevételek	12	(663.907)	(503.025)
Kamatráfordítások	12	706.069	795.599
Követelések és egyéb forgóeszközök változása	20	131.964	(51.622)
Kötelezettségek és elhatárolások változása	38	1.094.011	(248.327)
Fizetett nyereségadó		(26.463)	(22.975)
<b>Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1.678.702</b>	<b>366.870</b>
Részesedések megszerzése	7	-	(2.542.596)
Részesedések értékesítése	7	551.565	3.767.041
Jövedelemtermelő ingatlanok értékesítése	12	-	-
Tárgyi eszköz értékesítésének bevétele	16	-	-
Tárgyi eszköz beszerzések	16	(3.929)	(78.185)
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsön	22	907.895	(8.697.932)
Adott kölcsönök fizetése	23	(426.164)	-
Kapott kamatok	12	663.907	503.025
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1.693.274</b>	<b>(7.551.672)</b>
Kötvény kibocsátása	32	-	-
Saját kibocsátású kötvény visszafizetése	32	-	-
Hitelek, lízingek, kölcsönök visszafizetése	34	(77.972)	(3.446.662)
Hitelek, lízing, kölcsönök felvétele	34	-	-
Saját részvényvásárlás	27	-	-
Saját részvény kibocsátás	27	-	-
Lízingkamatok	12	(17.404)	(36.148)
Fizetett kamatok	12	(688.665)	(759.451)
<b>Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(784.041)</b>	<b>(3.703.088)</b>
<b>Árfolyamhatás</b>		<b>1.309</b>	<b>-</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>25</b>	<b>2.589.244</b>	<b>(10.924.038)</b>
Pénzeszköz egyenlegek:			
Pénzeszközök az év elején	25	521.694	11.445.732
Pénzeszközök az év végén	25	3.110.938	521.694

A 7-63. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. („Társaság”) 2009. december 1. napján alakult. A társaságot a Cégbíróság 2009. december 7-én a Cg. 01-10-046538 cégjegyzékszámra jegyezte be. 2011. május 19-én, átalakulás során, a Rotux Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045553) beolvadt az Appeninn Nyrt. társaságba.

A Csoport székhelye 1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.

A Társaság 5%-ot meghaladó részvénytulajdonosai 2021. december 31-én:

Tulajdonos neve	Részvények száma	Részesedés(%)
Avellino Zrt.	11,369,141	24%
Zinventive Zrt.	8,684,268	18.33%
OTP Ingatlanbefektetési Alap1	2,410,372	5.09%
Saját részvény	1,848	0.0039%
Közkézhányad	24,905,790	52.58%
<b>Összesen:</b>	<b>47,371,419</b>	<b>100.00%</b>

### 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfelelésről*

A pénzügyi kimutatások a Társaság menedzsmentjének megítélése szerint a vállalkozás folytatásának elvével összhangban készültek. Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2022. április 8-án fogadta el. Az egyedi pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Testülete (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásaiban megadott adatok ezer forintban értendők. Valamennyi összeg a legközelebbi ezer forint összegre kerekítve szerepel a kimutatásokban.

<sup>1</sup> in English: OTP Property Investment Fund



*ii) A beszámoló készítésének alapja*

Az egyedi pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-én végződő évre vonatkozóan hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi beszámoló magyarázatai a magyar Számviteli törvény követelményei szerinti közzétételeket is tartalmazza.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

*iii) Az értékelés alapja*

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## **2. Számviteli politika**

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen egyedi pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### **2.1 A számviteli politika lényeges elemei**

#### **2.1.1 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel a Társaság funkcionális pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon vannak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon kerülnek forintra átszámításra. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került.

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett devizaárfolyamot alkalmazza.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbségeket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítjuk át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítjuk át.

### **2.1.2 Árbevétel**

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Társaság várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

#### **Teljesítési kötelezettségek**

A szerződés megkötésekor a Társaságnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Társaság akkor számolhatja el a bevételt, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) feletti ellenőrzést, melynek jelei:

- A Társaságnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Társaság átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

### **Tranzakciós ár meghatározása**

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Társaságnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Társaság várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerülnek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték kerül számításra, amelyet a Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyoz.

### **A Társaság bevételeinek főbb elemei:**

- Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A Társaság fő bevételi forrása, amelyet többségében havonta számol el bérlői felé, a bérleti díj szerződésben megállapított mértéke alapján, az IFRS 16 standard előírásaival összhangban.
- Üzemeltetés díjak: A Társaság a bérleti díjon kívül számlázza a bérlők felé. Az üzemeltetési díjak többek között takarítási és biztonsági költségek, kezelési díjak, illetve rezsiköltségek, az IFRS 15 standard előírásaival összhangban.
- Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól.

**Ingatlan bérbeadásból származó bevétel:** A bérleti bevételek operatív lízingből származnak és lineárisan a lízing időtartama alatt kerülnek bevételként elszámolásra az IFRS 16 szerint. A Társaság az ingatlan értékesítési bevételeit Iroda és logisztikai ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik.

**Üzemeltetés bevételei:** A Társaság kétféle szerződéssel rendelkezik és ennek megfelelően számolja el bevételeit az IFRS 15 szerint:

- A bérleti szerződéseik egy részében a Társaság ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Társaságon keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Társaság a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket azonos összegben jeleníti meg a pénzügyi kimutatásokban, nettó módon, mivel ezekben a tranzakciókban a Társaság ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződéseik esetében a Társaság megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Társaság a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. A Társaság rendelkezik – ingatlanokba beépített eszközök- a gépészeti berendezések felett. A gépészeti berendezések – mint áramellátás, hálózat vételezési helyek, elosztási helyek, vízhálózat használati helyek (konyhák, mosdók), fűtési hálózat és kazán rendszerei a leányvállalatok kontrollált eszközei. A Társaság kontrollált eszközeinek használati jogát teremt meg a bérlők részére, a bérlők ezen eszközök használatának hozzájárulását igénybevétel alapon térítik meg a Társaság részére. A Társaság a berendezésekhez használt, megvásárolt energiákat (gáz, víz, elektromosság) a berendezésekhez kapcsolódóan beszerzett szolgáltatásnak tekinti, és nem önállóan értékesített anyagoknak. A Társaság önállóan, ingatlan használat nélkül nem értékesít egyetlen ügyfél részére sem energia

termékeket. A Társaság leányvállalatain keresztül rendelkezik mindazon tudással, eszközzel és irányítási rendszerrel, ami az ingatlanok üzemeltetési feladatának ellátását jelenti, ezért az üzemeltetési bevételeket a Társaság saját bevételének és teljesítményének tekinti. Az ingatlan üzemeltetési költségekből származó bevételeket a Társaság abban a periódusban számolja el, melyben a Társaság ingatlanüzemeltetéséből származó költségei felmerülnek.

A Társaság pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

### **Osztalék- és kamatbevételek**

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

### **Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek**

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül elszámolásra a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

### **2.1.3 Tőkebefektetések értékelése**

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül van választási lehetősége.

- bekerülési érték,
- az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerint valós értéken,
- vagy az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban ismertetett tőkemódszerrel történő elszámolása között.

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A Társaság a bekerülési érték modellt alkalmazza.

Az értékvesztés számítása során meg kell becsülni a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A használati érték általában a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján kerül meghatározásra.

A leányvállalatban lévő részesedésre vonatkozóan értékvesztés tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

Az egyedi pénzügyi kimutatásait az IFRS-ek szerint összeállító gazdálkodó a leányvállalatok (befektetések) értékét a befektetések tőke értékéhez mérve teszteli. A Társaság a leányvállalatok nettó tőke értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított áron kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

#### **2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések**

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke évente felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. A 100 eFt egyedi bekerülési értékű eszközök egyösszezen leírásra kerülnek. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

<b>Eszköztípus</b>	<b>Hasznos élettartam</b>
Gépek és berendezések	3-7 év
Bérbe adott műszaki gépek	5 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### **2.1.5 Befektetési célú ingatlanok**

A befektetési célú ingatlanok bérleti díj megszerzése és/vagy értéknövekedés céljából tartott ingatlanok (ideértve a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokat is). A befektetési célú ingatlanok kezdeti értékelése bekerülési értéken történik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok értékelése valós értéken történik. A befektetési célú ingatlanok valós értékének változásából származó nyereség vagy veszteség a vonatkozó időszak eredményében kerül elszámolásra a jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye soron.

A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek az értékesítéskor, vagy amikor a befektetési célú ingatlan a forgalomból véglegesen kivonásra kerül és amikor az értékesítésből már nem várhatóak jövőbeni hasznok. Az ingatlan kivezetésekor keletkezett nyereség vagy veszteség (amely az értékesítés ellenértéke és az eszköz nyilvántartási értéke közötti különbségként kerül meghatározásra) annak az időszaknak az eredményében kerül elszámolásra a befektetési célú ingatlanok értékesítésének eredménye soron, amikor az ingatlan kivezetésre kerül.

A befektetési célú ingatlanok értékeléséhez kapcsolódó valós érték meghatározásánál alkalmazott szempontok a 2.3. pontban találhatóak.

### **2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

A Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság megbecsüli az eszköz várható megtérülési értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülési értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### 2.1.7 Pénzügyi eszközök

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi eszközöket tartalmazza: vevőkövetelések és egyéb rövid lejáratú követelések, adott kölcsönök, hitelek, pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL).

A Társaság pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

#### *Amortizált bekerülési érték*

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Társaság a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Társaság megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a Társaság az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Társaság nem él a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy egy időben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A követelések értékvesztésénél az egyszerűsített értékvesztés modellt alkalmazza a Társaság. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatóan számol értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Társaság nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő számviteli politikát alkalmazza a Társaság:

<b>Fizetési késedelem napjai</b>	<b>Definíció</b>	<b>Értékvesztés százaléka</b>
0-180 nap	A partner megbízható és a múltban sem történt nemfizetés. Minden kapcsolt fél teljesítőnek minősül.	nincsen értékvesztés
180-360 nap	Jelentős késedelem külső partner esetén	50%
360 nap feletti késedelem	360 napon túli nem fizetés	100%



### 2.1.8 Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, saját kibocsátású kötvények banki folyószámlahitelek. Ezek megjelenítését és értékelését a beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek és kibocsátott kötvénytartozások esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVTPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Társaság azok megszerzésekor határozza meg. A Társaság nem élt az FVTPL értékelés alkalmazásával.

A kölcsönök és hitelek, valamint kibocsátott kötvények az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz, hitelekhez és kötvényekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. A törlesztés a pénzügyi kötelezettség csökkenéseként, míg a felírt kamat a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

### 2.1.9 Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Társaság figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

#### Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok.
- 3.szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Társaság a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket.

#### **2.1.10 Kapcsolt felek**

Egy vállalkozás kapcsolt, ha leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalkozás, kulcspozícióban lévő vezető a vállalatnál vagy az anyavállalatnál, bármely fentiekben lévő magánszemély közeli hozzátartozója, a magánszemély, illetve közeli hozzátartozója által birtokolt leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalat.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek bármilyen olyan ügyletek, amelyek egymás között történnek, függetlenül attól, hogy felszámítanak-e árat vagy sem.

A Társaság minden fordulónapra készített pénzügyi kimutatásai készítése során beazonosítja a kapcsolt feleket, melyet minden évben január 1-jén felülvizsgál. Az azonosított kapcsolt felekkel szembeni követeléseket, kötelezettségeket nyilvántartásában beazonosítja, és a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben közzéteszi.

#### **2.1.11 Céltartalékok**

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak várhatóan ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

#### **2.1.12 Jövedelemadók**

A jövedelemadó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési törvény rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Társaság a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot jövedelemadóként azonosította, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér az egyedi beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy

a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### **2.1.13 Lízing**

#### **Társaság, mint lízingbevevő**

Egy szerződés akkor lízingszerződés (vagy tartalmaz lízinget), ha a szerződés értelmében egy mögöttes eszköz használatának irányítási jogát biztosítja adott időszakra, ellenérték fejében. Az IFRS 16 tartalmaz a lízingbevevők számára megjelenítési kivételeket rövidtávú lízingek és kisértékű eszközök lízingjei esetében. A Társaság döntése szerint, a rövid távú megjelenítési kivételeket alkalmazza a lízingszerződésekre. Az ilyen, nagyon rövid távú lízingek és az ezekhez kapcsolódó eszközkategóriák költségként történő elszámolása felmerülésükkor történik.

A lízing futamidejének kezdőnapkori állapotra történő becslése arra az időszakra vonatkozik, ameddig a Társaság az eredetileg megállapodott feltételek mellett, ésszerű bizonyossággal fenntartja a szerződést. Az induláskori lízingidőszak megállapítása a lízing kezdőnapján történik. A lízingidőszak meghatározásánál, kétség esetén mindig a lehető legrövidebb ésszerű, indokolható lízingidőszakot kell alkalmazni. A lízingidőszak megállapítása lényegében vezetői döntés kérdése, és a Társaság általában eszközcsoport szintű becsléseket vagy feltételezéseket használ (különösen opciók és határozatlan idejű megállapodások tekintetében).

A lízing induló dátuma az a nap, amelyen a lízingbeadó egy meghatározott eszközt (pl. a lízing tárgyát képező ingatlant, gépeket vagy berendezéseket) a lízingbevevő rendelkezésére bocsátja használat céljából. Az induló napon megkezdődik a lízing időszak és megtörténik a lízing kötelezettség és az eszköz használati jog megjelenítése. Annak megállapításához, hogy a lízingbevevő ésszerűen biztos-e abban, hogy hívja-e a lízing hosszabbítására vonatkozó opcióját vagy nem hívja le a lízing felmondására szóló opcióját, a lízingbevevők és

lízingbeadók minden olyan lényeges tényt és körülményt figyelembe vesznek, melyek a lízingbevevő számára gazdasági érdekeltséget teremthetnek, és amelyek alapot szolgáltatnak arra, hogy lehívja a lízing hosszabbítási opciót vagy ne léptesse érvénybe a lízing felmondás opciót.

A lízingfizetések meghatározása mind a lízingbevevő, mind a lízingbeadó tekintetében azonos. A lízingfizetések olyan kifizetések, amelyeket a lízingbevevő a lízingbeadó felé teljesít, egy meghatározott eszköz használati jogának fejében, a lízingidőszak alatt.

A lízing módosítása a lízing hatókörének vagy a lízing ellenértékének olyan változása, ami nem szerepelt az eredeti lízingfeltételek között (például egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadása vagy felmondása, vagy a szerződéses lízingidőszak meghosszabbítása, illetve rövidítése). A módosítás származhat csak az ellenérték változásából is. A módosítás hatálybalépésének napja az a dátum, amikor mindkét fél elfogadja a lízingmódosítást.

A lízingbevevő a lízing módosítást különálló lízingként szerepelteti, amennyiben az alábbi két feltétel mindegyike teljesül: a módosítás bővíti a lízing hatókörét egy vagy több mögöttes eszköz használati jogának hozzáadásával, és a lízing ellenértéke emelkedik egy, a hatókör bővülés egyedi árának megfelelő, összeggel, illetve az egyedi ár bármilyen, megfelelő kiigazításával, a konkrét szerződés feltételei szerint. Ha ezek a feltételek fennállnak, a módosítás új lízingnek minősül, amely elkülönül az eredeti lízingtől. Az egy vagy több további eszköz használati jogáról szóló megállapodás külön lízingként (vagy lízingekként) kerül(nek) könyvelésre, amely(ek)re nézve, az eredeti lízingtől függetlenül az IFRS 16 követelményei az irányadóak.

Amikor a lízingügylet módosul, a felülvizsgált lízingdíjak diszkontálása mindig egy felülvizsgált diszkont kamatláb alkalmazásával történik.

A Társaság döntése szerint az eszköz használati jog külön soron kerül kimutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

#### Allízingek

Az allízing egy olyan tranzakció, amelynél egy mögöttes eszközt a lízingbevevő (közbenső lízingbeadóként) tovább ad bérbe egy harmadik félnek, miközben a lízingbeadó és lízingbevevő között fennálló lízingügylet ("főlízing") érvényben marad. Az allízingeket a Társaság, mint közbenső lízingbeadó, pénzügyi vagy operatív lízingként minősíti, hasonlóan ahhoz, ahogyan bármely más lízing esetében eljár, az IFRS 16.61 alapján. Az allízing kezdőnapján, ha a Társaság nem tudja egyértelműen meghatározni az allízing implicit kamatlábát, az allízing könyvelésénél a fő lízingre alkalmazott diszkont kamatláb kerül használatra, ami kiigazításra kerül minden, az allízinggel kapcsolatos közvetlen költséggel.

---

## Társaság, mint lízingbeadó

### Pénzügyi lízing

A pénzügyi lízing egy olyan ügylet, amely egy mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázatot és előnyt átruházza a lízingbevevőre. A pénzügyi lízing jellegét tekintve hasonlít egy eszköz értékesítésének finanszírozásához. A pénzügyi kimutatásokban történő elszámolása nem a tranzakció jogi formájából indul ki, hanem annak valós gazdasági tartalmából (azaz, mintha a mögöttes eszközt a lízingbeadó eladná a lízingbevevőnek). Pénzügyi lízing esetében a lízingbe adott eszköz kivezetésre kerül és a lízinghez kapcsolódó követelés jelenértéke kerül követelésként felvételre a mérlegbe.

### Operatív lízing

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázat és előny. Ez általában egy egyszerű, rövidtávú bérleti konstrukció (operatív lízing), ahol a befolyó bérleti díj az eredménykimutatásban jelenik meg, és elsődleges mérleghatása összefüggésben van a lízingfizetések ütemezésével.

### Allízingek

Az allízing, definíciója szerint, egy olyan tranzakció, amelynél egy mögöttes eszközt a lízingbevevő (közbenső lízingbeadóként) tovább ad bérbe egy harmadik félnek, miközben a lízingbeadó és lízingbevevő között fennálló lízingügylet ("főlízing") érvényben marad. Az allízingeket a Társaság, mint közbenső lízingbeadó, pénzügyi vagy operatív lízingként minősíti, hasonlóan ahhoz, ahogyan bármely más lízing esetében eljár. Az allízing kezdőnapján, ha a Társaság nem tudja egyértelműen meghatározni az allízing implicit kamatlábát, az allízing könyvelésénél a fő lízingre alkalmazott diszkont kamatláb kerül használatra, ami kiigazításra kerül minden, az allízinggel kapcsolatos közvetlen költséggel.

### Az allízingek kimutatása és közzététele

Az allízingek esetében nincsenek specifikusan az allízingekre vonatkozó, a mérlegben és eredménykimutatásban történő közzétételt szabályozó rendelkezések. A Társaság azokat a közzétételi szabályokat alkalmazza, amelyek az egyéb pénzügyi és operatív lízingekre is vonatkoznak. A Társaság ugyanazon mögöttes eszközre épülő főlízingből, illetve allízingből származó eszközöket és kötelezettségeket nem könyveli egymással szemben, kivéve, ha teljesülnek a pénzügyi instrumentumok ellentételezésére vonatkozó követelmények. Ugyanez vonatkozik az azonos mögöttes eszközre épülő főlízingből és allízingből eredő lízingbevételre és lízingköltségre, kivéve, ha az IAS 1 szerinti, ellentételezésre vonatkozó kritériumok teljesülnek.

Az IFRS 16 szerint a fő és az allízing két különálló szerződés, melyek lízingbevevői illetve a lízingbeadói modell alapján kerülnek könyvelésre. Az általános közzétételi szabályok egyaránt vonatkoznak a fő és allízingekre, valamint a pénzügyi vagy operatív allízing ügyletek lízingbeadóira.

A Társaság ingatlan lízinggel rendelkezik.

#### **2.1.14 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)**

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembe vételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne. Sem 2021. december 31-ére, sem pedig 2020. december 31-ére végződő évben nem volt olyan tranzakció, amely ezt az EPS ráta értékét hígítaná.

#### **2.1.15 Bérlok által teljesített letétek**

A bérlőktől kapott letétek kezdeti valós értékükön kerülnek elszámolásra, a későbbi időszakokban az effektív kamatláb módszerrel meghatározott amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre. Azok a bérlői letétek melyek éven túli bérleti szerződésekhez kapcsolódnak a hosszú lejáratú kötelezettségek között jelennek meg, a fennmaradó bérlői letétek az egyéb kötelezettségek között kerülnek kimutatásra az egyedi pénzügyi helyzet kimutatásban.

#### **2.1.16 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a pénzügyi kimutatásokban, azonban amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

#### **2.1.17 Visszavásárolt saját részvények**

A visszavásárolt saját részvények értéke a saját tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbség közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra az értékesítés során.

#### **2.1.18 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

### 2.1.19 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény az effektív kamatláb módszerrel elszámolt kamat és osztalékbevételeket, az effektív kamatláb módszerrel elszámolt kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### 2.1.20 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Társaság a 2021. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal. Az alábbi változások történtek a standardokban:

### **A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) lépnek hatályba 2021-ben:**

#### ***Referencia kamatláb reform – 2. fázis – Az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai***

A Referencia-kamatláb reform – 2. fázis – módosításai az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 módosításai átmeneti könnyítéseket biztosítanak a pénzügyi beszámolási hatások kezelésére, amikor a bankközi kamatláb (IBOR) helyett egy alternatív, közel kockázatot kockázatmentes kamatlábat (RFR). A módosítások a következő gyakorlati célokat tartalmazzák:

- A szerződéses változások, vagy a reform által közvetlenül megkövetelt pénzáramlások változásai a változó kamatláb változásaként kezelendők, ami egyenértékű a piaci kamatláb változásával.
- IBOR-reform a fedezeti megjelölésekre és a fedezeti dokumentációra a fedezeti kapcsolat megszakítása nélkül
- Ideiglenes mentesülés biztosítása a gazdálkodó egységeknek a külön azonosítható követelmény teljesítése alól, ha egy RFR instrumentum egy kockázati komponens fedezeteként van megjelölve.

A módosítások előírják az RFR-re való átállás előtt álló IBOR-kitettségek közzétételét



***Covid-19-hez kapcsolódó bérleti koncessziók 2021. június 30-án túl: Az IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. április 1-től)***

A módosítás a 2021. április 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozik.

Mivel az IFRS 16 fent ismertetett módosításai nem vonatkoznak a lízingbeadókra, a lízingbeadó elszámolása az IFRS 16 jelenlegi útmutatásán alapul.

Lízingbeadóként az ingatlantulajdonosok az alábbi problémákat azonosították az útmutatás jelenlegi körülményekre való alkalmazásával kapcsolatban:

- Beszedhetőség: sok lízingbevevő kerülhet pénzügyi nehézségekbe a kormány által elrendelt vállalkozásbezárás miatt. Ez egyes lízingbevevőktől a lízingdíjak behajthatóságának jelentős romlását okozhatja. Az IFRS 16 nem hivatkozik a beszedhetőségre annak meghatározására, hogy a lízingbevételt kell-e elszámolni (és mikor).
- Múltbeli lízingfizetések elengedése: az IFRS 9 szerinti lízingkövetelések értékvesztési és kivezetési követelményei és az IFRS 16 útmutatása közötti kölcsönhatás.

A fenti standard változásoknak nincsen jelentős hatása a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

**Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:**

IFRS 17 Biztosítási szerződések (kibocsátva 2017. május 18-án, az EU befogadta az új standardot)

Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2021-ben a Társaság alkalmazza az összes, 2021. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Társaság működése szempontjából relevánsak.

## 2.3 Jelentős számviteli becslések és feltételezések

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján történő döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják az egyedi pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

### 2.3.1 Ingatlanok besorolása

A Társaság tulajdonában lévő ingatlanok bekerüléskor besorolásra kerülnek befektetési célú ingatlanok és fejlesztési célú ingatlanok közé az alábbiak szerint:

- Befektetési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra, melyeket a Társaság jellemzően abból a célból vásárolt, hogy az ingatlan bérbeadásából és értéknövekedéséből profitáljon. Ezeket az ingatlanokat (jellemzően irodaházak, kereskedelmi egységek, raktárak és gyárépületek) saját célokra nem használja.
- Fejlesztési célú ingatlanok közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, melyeken a Társaság célja a közeljövőben beruházni és fejleszteni, majd értékesíteni.
- Tárgyi eszközök közé kerülnek besorolásra azok az ingatlanok, amelyeket a Társaság saját célra használ.

### 2.3.2 Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása jelentős részben becsléseken és feltételezéseken alapul, ezért a tényleges érték jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől. A befektetési célú ingatlanok valós értéke a Társaság által készített saját értékelések, illetve független értékbecslők által elvégzett értékelések alapján került megállapításra. Az értékelési alapelvek és a felhasznált paraméterek a 15. jegyzetben találhatóak.

Az IFRS 13 "Valós értéken történő értékelés" létrehoz egy valósérték-hierarchiát a valós értéken történő értékelés és a kapcsolódó közzétételek következetességének és összehasonlíthatóságának növelése érdekében. A hierarchia három szintben kategorizálja a valós érték meghatározására használt értékelési módszerek inputjait. A valósérték-hierarchia a legnagyobb jelentőséget az azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain meglévő jegyzett (nem módosított) áraknak tulajdonítja, a legkisebbet pedig a nem megfigyelhető inputoknak. A valós értéken történő értékelés célja az, hogy megbecsüljék azt az árat, amelyen az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására irányuló szabályos ügylet végbemenne a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában, a fennálló piaci feltételek mellett. Valamennyi befektetési célú ingatlan a valós érték hierarchia 2. vagy 3. szintjébe van besorolva.

### 2.3.3 Értékcsökkenés és amortizáció

Az ingatlanok, gépek és berendezések, eszköz használati jogok, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

### 3. Árbevétel ingatlan bérbeadásból

A Társaság tevékenysége saját tulajdonú ingatlan bérbeadás és üzemeltetés, valamint vagyonkezelés és vállalat menedzsmentre terjed ki.

Az ingatlan bérbeadási és üzemeltetési tevékenység végzéséhez a Társaság ingatlanjai Magyarország területén találhatóak, Kecskemét és Budapest városokban.

2020-ban az irodabérbeadás bevétele 208.349 eFt pénzügyi lízingből származó bevételt tartalmaz.

A Társaság nem rendelkezik szerződéses eszközökkel, szerződéses kötelezettségekkel.

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Iroda bérbeadás	558.579	749.252
Parkoló bérbeadás	38.757	35.269
Egyéb	6.492	7.186
<b>Összesen</b>	<b>603.828</b>	<b>791.707</b>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2021. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Éven belül	76.371	48.000
1-5 éven belüli	67.825	34.307
5 éven túli	540.835	540.718
<b>Összesen</b>	<b>685.031</b>	<b>623.025</b>

#### 4. Ingatlan bérbeadás közvetlen költségei

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Építményadó, telekadó	(24.342)	(24.342)
Eszköz használati jog kivezetése	-	(182.537)
Víz, Gáz, áram	(2.262)	(1.806)
Üzemeltetés, karbantartás, anyag és szolgáltatás	(20.158)	(15.828)
Biztosítási díj	(8.490)	(8.946)
Hirdetés, reklám	(12.110)	(11.631)
Egyéb	(667)	(231)
<b>Összesen</b>	<b>(68.029)</b>	<b>(245.321)</b>

## 5. Szolgáltatási díjbevételek leányvállalatoktól

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	4.720	3.658
Appenninn-Bp1047 Zrt.	8.070	6.446
Appenninn E-Office Zrt.	194.820	156.017
Appenninn Üzemeltető Zrt.	26.220	25.104
Bertex Kft.	16.300	27.347
Curlington Kft.	1.500	1.200
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	10.360	8.628
Felhévíz-Appen Kft.	2.240	1.876
Hellnarik Hospitality Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	-	1.200
APPEN-Retail Kft.	10.060	7.503
Sectura Ingatlankezelő Kft.	1.500	1.200
Appenninn Project-EGRV Kft.	1.500	1.200
Appenninn Project-MSKC Kft.	8.860	6.621
Appenninn BLT Kft.	1.500	1.200
PRO-MOT Hungária Kft.	29.910	29.182
Alagút Investment Kft.	5.620	4.703
Egyéb	7.978	-
<b>Összesen</b>	<b><u>331.158</u></b>	<b><u>283.085</u></b>

## 6. Adminisztrációs költségek, szolgáltatási díjak, bérek

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Bankköltség	(12.914)	(3.052)
Könyvelés, könyvvizsgálat, jog, ügyvéd	(126.905)	(160.367)
Vagyonkezelés, tanácsadás	(54.618)	(63.317)
Részvény (KELER, BÉT, ép. díj)	(8.716)	(10.229)
Bérleti díjak, irodaszerek	(7.056)	(3.405)
Felelősségbiztosítás	(1.355)	(1.359)
Hatósági díjak, illetékek	(51)	(13.539)
Oktatás, számítástechnikai és egyéb szolgáltatás	(6.670)	(5.927)
Személyi jellegű ráfordítások, bérek és járulékai	(206.903)	(163.501)
Egyéb	(28.663)	(1.370)
<b>Összesen</b>	<b><u>(453.851)</u></b>	<b><u>(426.066)</u></b>

## 7. Egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Egyéb kis összegű költségtérítések	2.967	4.789
Fizetett késedelmi kamatok, pótlék, kötbér	(1.648)	(3.404)
<b>Összesen</b>	<b>1.319</b>	<b>1.385</b>

## 8. Leányvállalatok, befektetések értékesítésének nyeresége (vesztesége)

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Alagút Investment Kft. – 100% üzletrész értékesítése	159.165	-
Appeninn 105 Realty Project Kft. -100% üzletrész értékesítése	-	(175.817)
Appeninn A59 Kft. – 100% üzletrész értékesítése	-	308.593
Solumn-Invest Kft. – 25% üzletrész értékesítése	-	40.343
Hellnarik Hospitality Kft. – 76% üzletrész értékesítése	-	766
<b>Összesen</b>	<b>159.165</b>	<b>173.885</b>

A részesedések értékesítésének részletei a 20. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

## 9. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Társaság vagyon elemeinek valós értékei évente felmérésre kerülnek. A valós értékelések alapján a Társaság minden változást eredménnyel szemben megjelenített. Az ingatlanokon létesített vételi jogokat, amennyiben a valós értékelés értéke alatt maradnak, és a jogosult a vételi jogra jogosító díjat a tulajdonos részére megfizette, akkor a Társaság mérlegében a valós érték és a vételi joghoz tartozó ár közül a kisebbik a megjelenített érték. Lásd még 16. jegyzetet.

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	52.767	208.005
1082 Budapest, Üllői út 48.	115.461	(90.665)
<b>Valós érték változások összesen</b>	<b>168.228</b>	<b>117.340</b>

A Társaság minden évben elkészíti az ingatlanok valós értékének meghatározását. A Társaság által készített értékbecslésen felül a Társaság független értékbecslővel is felülvizsgálta ingatlanportfóliójának értékét. A független értékbecslő által meghatározott érték összhangban van a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel. Az értékelés elvégzésére kijelölt független szakértő 2014-2021 években a Jones Lang LaSalle Kft. (Széchenyi tér 7-8., 1051 Budapest, továbbiakban JLL Kft.) volt. A JLL Kft. készített elemzés az alábbiak szerinti:

- a használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek
- a JLL Kft. által készített értékbecslésben szereplő Piaci Értékből levezethető fajlagos értékek, megegyeztek a Robertson Hungary Kft. által az egyes ingatlanokra számolt értékével és az értékek az értékelési értékintervallumokon belülre estek
- alkalmazott bérleti díjak megfelelnek az aktuális piaci bérleti díjaknak
- az egyes ingatlanok befektetői „hozamelvárás” - Tőkésítési Ráta és Diszkont Ráta értékbecslésben szereplő Ráták összhangban vannak az egyes ingatlan-típusokra, az elmúlt 12 hónapban megvalósult befektetési üzletkötésekről nyilvánosan megjelent adatokkal.

#### ***Értékelési elvek:***

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készülségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

#### ***Értékelési módszerek:***

Az értékelések a jövedelem megközelítés (diszkontált cash flow) módszer és az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával készülnek. A jövedelem megközelítés módszer az ingatlanokból származó időszakai pénzáramok (cash flow-k) becslésén alapul. Az ingatlanból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők hozamelvárását tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra. Az időszakai pénzáram a kihasználatlan területek nélküli jövedelem csökkentve az ingatlan működtetésével és karbantartásával kapcsolatos költségekkel. Az időszakai pénzáramok, valamint a becslési időszak végére megállapított maradványérték jelenértékre diszkontált összege az ingatlan valós értéke.

A piaci módszer megközelítésre alapuló értékelésekben 2021 és 2020-ban használt változók az átlagos bérleti díj, a piaci bérleti díj, a kihasználtság, az „exit Yield” és a diszkont ráta voltak. Ezen értékek piaci megfigyeléseken alapulnak, amelyek korrigálására az adott ingatlan lokális helyzete végett kerül sor. Ezen korrekciók miatt minden felhasznált változó a „level 3” típusba sorolt.

Az értékelési módszerek 2019-2021 viszonylatában változatlanok maradtak. Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Az értékelés kitért a piaci azonnali árak meghatározására, amely adatok „Összehasonlító” árként kerültek feltüntetésre.

**Szenzitívitas vizsgálat:**

Az ingatlanonkénti értékek a lenti táblázatban bemutatott változók alapján a DCF modell értékét vették fel. A modell változóinak százalékos elmozdulásai teszt alá kerültek. A DCF modell változóiak az összegződése a kilépési hozamban ér véget. A modell érték másik érzékeny változója az éves bérleti díj. Ezen két modell-változó elmozdulásának mátrixából kerülnek bemutatásra a modell-változók negatív 5%-os és pozitív 5%-os elmozdulásának valós értékelésre, és valós értékre gyakorolt ingatlanonkénti hatása.

Mivel a Társaság jövedelemtermelő ingatlanainak értéke elsősorban EUR-ban kerül meghatározásra, így a szenzitívitas vizsgálat is EUR-ban került elvégzésre.

adatok EUR-ban	2021	2020
+5%	25.830.000	25.620.000
-5%	23.370.000	23.180.000



**APPENINN HOLDING NYRT.**  
**2021. DECEMBER 31.**  
**EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Ssz.	2021						Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzálog
	típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	4.200.000	4.200.000	4.200.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.990.000	4.410.000	11,50%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	20.300.000	20.400.000	20.400.000	DCF modell			19.380.000	21.420.000		van
			<b>24.600.000</b>									

Ssz.	2020						Modell változó középértékek a DCF modellben		Kilépési hozam változás teszt: (-5%), Bérleti díj változás teszt (-5%)	Kilépési hozam változás teszt (+5%), Bérleti díj változás teszt (+5%)	Diszkontráta	Jelzálog
	típus	Összehasonlító ár	DCF modell érték	Fordulónapi érték	Értékelési módszer	Kilépéskori hozam	Bérleti díj EUR/m2/hó,					
10	6000 Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	telephely	3.900.000	4.100.000	4.100.000	DCF modell	11,00%	iroda: 4, raktár: 2	3.895.000	4.305.000	11,50%	van
12	1082 Budapest, Üllői út 48.	iroda	21.600.000	20.300.000	20.300.000	DCF modell			19.285.000	21.315.000		van
			<b>24.400.000</b>									

## 10. Ingatlanokon végzett karbantartások

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Ingatlanokon végzett karbantartások	-	(28.433)
<b>Összesen</b>	<u>-</u>	<u>(28.433)</u>

A Társaság a befektetési célú ingatlanokon rendszeres karbantartást végez. A karbantartás alatt az ingatlan értékének fenntartásához, kondícióinak a piaci besorolásokhoz való igazítását jelenti. A Társaság a karbantartásra szerződéses partnereket vesz igénybe, akik komplex munkát végeznek a Társaság részére. A karbantartási ráfordítások jövőbeni értéke részét képezik a Társaság ingatlan értékelésének, és megjelennek a jövőbeli cash-flow számításban, mint bevétellel szemben felmerülő időszaki kiadások.

## 11. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	(37.097)	(74.517)
<b>Összesen</b>	<u>(37.097)</u>	<u>(74.517)</u>

A kisértékű eszközök értékcsökkenése 2021-ben 3.000 eFt volt.

## 12. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordítása és bevétele

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Pénzügyileg rendezett tételek árfolyamkülönbsége	(733)	(31.691)
Devizás eszközök és kötelezettségek év végi átértékelése	65.498	410.552
Leányvállalatok értékvesztésének visszaírása	-	270.940
Leányvállalatok értékvesztése	-	(65.424)
<b>Összesen</b>	<u>64.765</u>	<u>584.377</u>

### 13. Kamatbevételek és -ráfordítások egyenlege

adatok ezer forintban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
<b>Kapcsolt vállalkozásoktól kapott, járó kamatok (fizetendő/fizetett kamatok):</b>		
Appenninn Property Vagyonkezelő Zrt.	6.548	5.690
Appenninn-Bp1047 Zrt.	866	697
Appenninn E-Office Zrt.	124.213	129.173
Appenninn Üzemeltető Zrt.	3.928	(414)
Bertex Kft.	60.846	80.505
Bertex Kft.	-	(365)
Curlington Kft.	8.493	6.023
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	9.716	10.037
Felhévíz-Appen Kft.	-	2.657
Felhévíz-Appen Kft.	(2.539)	(180)
APPEN-Retail Kft.	(199)	(495)
Sectura Ingatlankezelő Kft.	96	84
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	-	261
Appenninn A59 Kft.	-	(1.125)
Appenninn Project-EGRV Kft.	-	1.561
Appenninn Project-MSKC Kft.	19.039	18.232
Appenninn BLT Kft.	132.434	132.261
Hellnarik Hospitality Kft.	(2.106)	(5.652)
PRO-MOT Hungária Kft.	-	633
Alagút-Investment Kft.	-	4.973
Solum Invest Kft.	11.523	3.037
Dreamland Holding Zrt.	271.410	95.645
<b>Egyéb társaságoktól kapott (fizetett) kamatok:</b>		
Konzum PE Magántőkealap	-	(23.479)
Banki kamatok	10.680	(10.388)
Vállalkozóktól kapott kamat	14.944	-
Saját kibocsátású kötvény kamatok	(694.650)	(705.797)
Lízingkamat	(17.404)	(36.148)
<b>Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege</b>	<b>(42.162)</b>	<b>(292.574)</b>
Kapott kamatok összesen	674.736	491.469
Fizetett kamatok összesen	(716.898)	(784.043)
<b>Kamatbevételek és (ráfordítások) egyenlege</b>	<b>(42.162)</b>	<b>(292.574)</b>

#### 14. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Társasági adó	(7.958)	(5.833)
Halasztott adó	(32.463)	(48.988)
Iparűzési adó	(18.515)	(17.141)
<b>Összesen</b>	<b>(58.936)</b>	<b>(71.962)</b>

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2025-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2021. december 31-én 585.097 ezer forint, míg 2020. december 31-én 676.158 ezer forint.

Az adó levezetése a következő volt:

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Adózás előtti eredmény	727.324	884.868
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	(65.459)	(79.638)
Iparűzési adó	(18.515)	(17.141)
Állandó különbségek	25.038	24.817
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>(58.936)</b>	<b>(71.962)</b>

Alkalmazott adó mértékek	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Helyi iparűzési adó	2%	2%
Társasági adó	9%	9%

A halasztott adókötelezettségek részletei a 34. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

APPENINN HOLDING NYRT.  
2021. DECEMBER 31.  
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A számviteli nyereség alapján számított és a tényleges adófizetési kötelezettség közötti különbség számszerű levezetését az alábbi táblázat mutatja be:

	adatok eFt-ban
<b>IFRS szerinti adózás előtti eredmény</b>	<b>727.324</b>
Iparűzési adó átsorolása adóalapba	(18.515)
Értékcsökkenés elszámolása IAS 40 alatt értékelt eszközökre	(122.019)
IAS 40 szerinti valós értékelés hatása	(168.228)
Ki nem vett szabadságok elszámolása	1.570
Kötvény amortizált bekerülési értéke	(5.349)
Lízing	6.087
Egyéb módosítások	-
<b>Korrigált adózás előtti eredmény</b>	<b>420.870</b>
Értékcsökkenés társasági adó törvény szerint	205.904
Bejelentett részesedés értékesítésének árfolyamnyeresége	159.165
Követelésre visszaírt értékvesztés	4.512
Veszteségelhatárolás felhasználása	88.978
Adomány	192
<b>Adóalap csökkentő tételek</b>	<b>458.751</b>
Értékcsökkenés számviteli törvény szerint	125.603
Nem a vállalkozás érdekében felmerült költség	180
Elengedett követelés	635
Jogerős határozatban megállapított bírság	4
Előző évi költség	437
<b>Adóalap növelő tételek</b>	<b>126.859</b>
<b>Társasági adó szerinti adóalap</b>	<b>88.978</b>
<b>Elvárt adó</b>	
bevételek összesen	1.988.664
Jövedelem (nyereség) minimum szerinti adóalap 2%	39.773
<b>Adó (9%)</b>	<b>8.008</b>
<b>Pénzüntézeti kamat kedvezmény (számított adó 70%)</b>	<b>(50)</b>
<b>Társasági adó</b>	<b>7.958</b>

## 15. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap részvényenkénti nyereség számításakor a részvényeseknek kiosztható adózás utáni eredményt kell figyelembe venni, valamint a kibocsátott törzsrészvények éves átlagos számát, amely nem tartalmazza a saját részvényeket.

	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Adózott eredmény (ezer Ft)	668.388	812.906
Kibocsátott törzsrészvények súlyozott átlagos száma (db)	47.369.571	47.369.571
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap) (forintban)</b>	<b>14,11</b>	<b>17,16</b>

A Társaságnál nincsen olyan tényező sem 2020-ban, sem 2021-ben, amely hígítaná az egy részvényre jutó eredményt.

## 16. Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok

A Társaság befektetési célú ingatlanjainak nyitó és záró értékében bekövetkező változások a következők voltak:

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó érték</b>	<b>8.909.172</b>	<b>8.791.832</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.412.139	7.502.804
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.497.033	1.289.028
<b>éves változások:</b>		
<b>Valós érték változások</b>	<b>168.228</b>	<b>117.340</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	115.461	(90.665)
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	52.767	208.005
<b>Záró érték</b>	<b>9.077.400</b>	<b>8.909.172</b>
1082 Budapest, Üllői út 48.	7.527.600	7.412.139
Kecskemét, Kiskőrösi utca 30.	1.549.800	1.497.033

A jövedelemtermelő ingatlanok valós érték változása a 9. jegyzetben kerül bemutatásra.

## 17. Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök között a Társaság berendezési és irodai eszközöket tartja nyilván.

adatok ezer Ft-ban	Összesen
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>14.395</b>
Növekedés és átsorolás	7.051
Csökkenés és átsorolás	-
<b>2020. december 31-én</b>	<b>21.446</b>
Növekedés és átsorolás	3.930
Csökkenés és átsorolás	-
<b>2021. december 31-én</b>	<b>25.376</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>9.012</b>
Éves leírás	3.384
Csökkenés	-
<b>2020. december 31-én</b>	<b>12.396</b>
Éves leírás	3.584
Csökkenés	-
<b>2021. december 31-én</b>	<b>15.980</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	<b>5.383</b>
<b>2020. december 31-én</b>	<b>9.050</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>9.396</b>

## 18. Eszköz használati jog

2020-ban a Társaság ingatlanbérleti szerződést kötött, melyből keletkezett eszköz használati jog kimutatásra került. A Társaság a bérelt ingatlanra egy részére vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok ezer Ft-ban	Ingatlan bérlet
<b>Bruttó érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	-
Növekedés és átsorolás	426.798
Csökkenés és átsorolás	(216.027)
<b>2020. december 31-én</b>	<b>210.771</b>
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>210.771</b>
<b>Halmazott értékcsökkenés</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	-
Éves leírás	71.133
Csökkenés	
<b>2020. december 31-én</b>	<b>71.133</b>
Éves leírás	33.513
Csökkenés	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>104.646</b>
<b>Nettó könyv szerinti érték</b>	
<b>2019. december 31-én</b>	-
<b>2020. december 31-én</b>	<b>139.638</b>
<b>2021. december 31-én</b>	<b>106.125</b>



## 19. Lízingkövetelések

A Társaság az általa bérelt ingatlanra vonatkozóan allízing szerződést kötött, melyet pénzügyi lízingként azonosított be, így a kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Járó Lízingdíjak minimális értéke		-
2021-ben	-	58.431
2022-ben	59.050	58.431
2023-ban	59.050	58.431
2024-ben	59.050	58.431
2025-ben	9.841	9.738
<b>Minimális lízingdíjak összesen</b>	<b>186.991</b>	<b>243.462</b>
<b>Lízingkamat</b>	<b>(4.369)</b>	<b>(10.294)</b>
<b>Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen</b>	<b>182.622</b>	<b>233.168</b>
<b>Ebből rövid lejáratú</b>	<b>54.586</b>	<b>52.288</b>
<b>Ebből hosszú lejáratú</b>	<b>128.036</b>	<b>180.880</b>

## 20. Részesedések

adatok ezer forintban	2021.12.31.- én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	Tulajdoni hányad 2021	Tulajdoni hányad 2020
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	171.366	171.366	100%	100%
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	30.508	30.508	100%	100%
Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt.	5.256.668	5.256.668	100%	100%
Appeninn Üzemeltető Zrt.	5.000	5.000	100%	100%
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	212.062	212.062	100%	100%
Curlington Ingatlanfejlesztési Kft.	44.096	44.096	100%	100%
Szent László téri Szolgáltatóház Kft.	434.169	434.169	100%	100%
Appeninn Project-EGRV Kft.	930	930	100%	100%
Appeninn Project-MSKC Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Appeninn BLT Kft.	3.000	3.000	100%	100%
Hellnarik Hospitality Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	43.967	43.967	24%	24%
Dreamland Holding Zrt.	1.550.000	1.550.000	75%	75%
Solumn-Invest Kft.	536.842	536.842	51%	51%
Alagút Investment Kft.	-	392.400	-	100%
Sectura Ingatlankezelő Kft.	115.000	115.000	100%	100%
<b>Részesedések összesen</b>	<b>8.406.608</b>	<b>8.799.008</b>		

Halmazott értékvesztés összege:

adatok ezer Ft-ban	Összesen
<b>2019. december 31-én</b>	<b>270.939</b>
Visszavezetés	(270.939)
Értékvesztés képzése	65.423
<b>2020. december 31-én</b>	<b>65.423</b>
Visszavezetés	
Értékvesztés képzése	
<b>2021. december 31-én</b>	<b>65.423</b>

A 2019. december 31-i halmazott értékvesztés 5.000 eFt az Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt., 5.000 eFt az Appeninn Üzemeltető Zrt. részesedésére került elszámolásra, valamint 260.939 eFt a Szent László téri Szolgáltatóház Kft-ben való részesedésre. 2020-ban az Appeninn Project-EGRV Kft-ben való részesedésre 65.423 eFt értékvesztés került elszámolásra. A többi leányvállalatokban való részesedéseket a Társaság megvizsgálta és nem talált értékvesztésre utaló jelet 2021. december 31-én. A korábban elszámolt értékvesztések a leányvállalatok javuló jövedelmezőségi és vagyoni helyzetére valót tekintettel visszavezetésre kerültek.

A Társaság 2021 során az Alagút Investment Kft-ben való üzletrészt értékesítette az Appeninn E-Office Vagyonkezelő Zrt. részére. Az eladási ár 551.565 eFt volt, a kivezetett üzletrész értéke 392.400 eFt, így a Társaság 159.165 eFt nyereséget számolt el az ügyleten.

A Társaság 2020 során az Appeninn Project-EGRV Kft-ben tőkét emelt.

2020-ban az Appeninn A59 Kft. és Appeninn 105 Realty Project Kft. üzletrészek értékesítésre kerültek. Az Appeninn A59 Kft. kivezetett részesedés értéke 2.212.170 eFt volt, az eladás ár 2.520.763 eFt volt. Az Appeninn 105 Realty Project Kft. kivezetett üzletrész értéke 1.291.329 eFt volt, az eladási ár 1.115.512 eFt volt.

2020 során az Hellnarik Hospitality Kft.-ben való 76%-os üzletrész értékesítésre került. A Hellnarik Hospitality Kft-ben fennmaradt részesedésével kapcsolatban a Társaság nem azonosított be jelentős kockázatot. A kivezetett üzletrész értéke 139.234 eFt volt, az eladási ár 140.000 eFt volt.

A Társaság 2020. január 9-én megszerezte a Solumn-Invest Kft. 76%-os üzletrészt, melyből 2020 első félévében értékesített 25%-os üzletrészt. A Társaság 2020. júniusában megszerezte a Dreamland Holding Zrt. 75%-os részvénycsomagját, az Alagút Investment Kft. 100%-os üzletrészt, valamint a Sectura Ingatlankezelő Kft. 100%-os üzletrészt, mely utóbbi egy csoporton belüli tranzakció volt.

A Társaság közvetett részesedései a következők:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tulajdoni és szavazati hányad		Cím
		2021	2020	
Appen-Retail Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
Felhévíz-Appen Kft.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	100%	100%	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
PRO-MOT Hungária Kft.	Appeninn BLT Kft.	74,99%	74,99 %	1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. B. ép. 5. em. 1.
DLHG Invest Kft.	Dreamland Holding Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
Szántód Balaland Family Kft.	DLHG Invest Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
Tokaj Csurgó Völgy Kft.	DLHG Invest Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
SZRH Kft.	DLHG Invest Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
TATK Kft.	DLHG Invest Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
Visegrád Lepence Völgy Strandfürdő Kft.	DLHG Invest Zrt.	75%	75%	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..
Tokaj Kelep Zrt.	TATK Kft.	75%	-	1022 Budapest, Bimbó út 7. fszt. A02..

## 21. Vevőkövetelések

adatok ezer Ft-ban	<u>2021.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>	<u>2020.12.31-én</u> <u>végződő üzleti évre</u>
Vevőkövetelések bruttó értéke	24.976	39.704
Értékvesztés	-	(4.512)
<b>Nettó vevőkövetelések összesen</b>	<b><u>24.976</u></b>	<b><u>35.192</u></b>

A Társaság a vevő értékvesztéseket az elvárt veszteség modell kialakításával végezte. Az elvárt veszteségeket az elmúlt két év tapasztalatainak átlagából számítottuk.

## 22. Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Adókövetelések	4.548	5.394
Kaució	15.040	15.040
Engedményezéssel kapcsolatos követelés	35.155	35.155
Pénzügyi lízing követelés rövid lejáratú része	54.586	52.288
Egyéb	3.239	4.793
<b>Összesen</b>	<b>112.568</b>	<b>112.670</b>

## 23. Kapcsolt felekkel szembeni követelések

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések a számlázott holding díjból, kamatból és tőkekövetelésből, valamint a leányvállalatokkal szembeni egyéb követelésekből állnak.

A Társaság a felvásárolt leányvállalatok korábbi tulajdonosaival szemben fennálló kötelezettségeit a kötelezettség nyilvántartási értéke alatti értéken szerezte meg. A bemutatott értékek a követelés bekerülési értékének és a kötelezettnél (leányvállalatnál) fennálló kötelezettségen nyilvántartott értékek különbségei, amelyek a Társaságnál bekerülési érték diszkontként nyilvántartott értékek. 2020-ban a diszkontértékek az értékesítésük miatt visszavezetésre kerültek.

adatok ezer forintban	Vevő-, kölcsön és kamatkövetelések	
	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Appeninn-Bp 1047 Zrt.	44.831	89.167
Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	114.351	41.077
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	-	2.577.006
Appeninn E-Office Zrt.	3.908.780	3.611.061
Felhévíz-Appen Kft.	-1.913	-
APPEN-Retail Kft.	7.120	2.117
Sectura Ingatlankezelő Kft.	15.017	12.787
Szent László Téri Szolgáltató Ház Kft.	186.113	124.326
VCT78 Ingatlanhasznosító Kft.	-	-
Curlington Kft.	77.320	38.254
Hellnarik Hospitality Ingatlankezelő és Ingatlanforgalmazó Kft.	-	-
Appeninn Üzemeltető Zrt.	278.960	25.000
Appeninn Project-EGRV Kft.	2.371	63.500
Appeninn Project-MSKC Kft.	542.613	519.620
PRO-MOT Hungária Kft.	106.807	-
Appeninn BLT Kft.	6.084.715	5.833.933
Appeninn 105 Realty Project Kft.	-	-
Alagút Investment Kft.	5.476	5.292
Solumn-Invest Kft.	592.313	201.037
Dreamland Holding Zrt.	7.152.294	6.880.886
<b>Kapcsolt követelések összesen</b>	<b>19.117.168</b>	<b>20.025.063</b>

2021 során a Bertex Zrt. értékesítette egy leányvállalatát. Az értékesítésből származó követelését engedményezte a Társaságra. Az engedményezett követelésből származó pénzáramokat a Társaság kompenzálta a Bertex Zrt-vel szembeni követeléssel, a fennmaradó összeget pedig a Bertex Zrt-vel szembeni kötelezettségként mutatja ki (lásd 37. jegyzet).

#### 24. Rövid lejáratra adott kölcsönök

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Mikepércsi út 132 Kft.	21.788	21.788
Mikepércsi út 132 Kft. értékvesztés	(21.788)	(21.788)
Hellnarik adott kölcsön	426.164	-
Hattyúház Társasház Közösség	2.247	2.247
<b>Összesen</b>	<b>428.411</b>	<b>2.247</b>

#### 25. Elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	4.119	74.227
Költségek aktív időbeli elhatárolása	18.867	18.871
<b>Összesen</b>	<b>22.986</b>	<b>93.098</b>

#### 26. Pénz és pénzeszköz egyenértékes

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Pénztár	-	89
Bankszámlapénz HUF	244.105	388.439
Bankszámlapénz EUR	566.833	133.166
Rövid lejáratra lekötött betétek	2.300.000	-
<b>Összesen</b>	<b>3.110.938</b>	<b>521.694</b>

A Társaság a szabad pénzeszközöket rövid távú befektetésekre fekteti a jövedelmezőség és likviditás biztosítása érdekében. A Társaság által lekötött betét futamideje 1 hónap.

A Társaság nem rendelkezik le nem hívott hitelkerettel.

## 27. Jegyzett tőke

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. részvényeit 2010. július 2-án vezették be a Budapesti Értéktőzsde nyilvános kereskedésében.

### Appeninn Nyrt. részvény adatok

névérték	100
pénznem	HUF
ISIN kód	HU0000102132
forgalombantartás helye	Budapesti Értéktőzsde Zrt. részvény szekció
forgalmazás kezdete	2010. július 2.
részvénykönyv vezetés	Appeninn Nyrt. Igazgatótanácsa, 1118 Budapest Kelenhegyi út 43.
Forgalomban tartott részvények száma 2021.12.31. (darab)	47.371.419
Forgalomban tartott részvények száma 2020.12.31. (darab)	47.371.419

### adatok ezer forintban

**2021.12.31.-én**      **2020.12.31.-én**  
**végződő üzleti**      **végződő üzleti**  
**évre**      **évre**

	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke értéke		
Nyitó érték január 1-jén:	4.737.142	4.737.142
Kibocsátás	-	-
Záró érték december 31-én:	4.737.142	4.737.142

A Társaság jegyzett tőkéje 4.737.142 ezer HUF, amely 47.371.419 darab egyenként 100 HUF névértékű részvényből áll.

A Társaság 2018. április 11-i közgyűlési határozata alapján 6.478.874 darab törzsrészvény kibocsátásáról döntött, amelyet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2018. május 9-én bejegyzett.

A Társaság és a KONZUM II Ingatlan Befektetési Alap 2018. április 11. napján apportszerződés keretében megállapodtak abban, hogy az Alap nempénzbeli vagyoni hozzájárulás címén a Társaság rendelkezésére bocsátják a Budapest belterület 36372 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1082 Budapest, Üllői út 48. szám alatt található ingatlant. A tranzakció eredményeképpen a Társaság az alaptőkéjét felemelte, egyúttal zártkörűen kibocsátott összesen 6.478.874 darab 100 forint névértékű dematerializált törzsrészvényt. Az Ingatlanon álló, 8.145 m<sup>2</sup> alapterületű „Ü48 Irodaház” megszerzésével a Társaság ingatlanportfóliója újabb, „A” kategóriás irodaépülettel bővült.

## 28. Visszavásárolt saját részvények

	2021.12.31.-én végződő üzleti évre		2020.12.31.-én végződő üzleti évre	
	ezer forint	darab	ezer forint	darab
Nyitó érték	1.114	1.848	1.114	1.848
Saját részvény vásárlása	-	-	-	-
Saját részvény osztalékfizetésre történő átadása	-	-	-	-
Saját részvény értékesítés	-	-	-	-
<b>Záró érték</b>	<b>1.114</b>	<b>1.848</b>	<b>1.114</b>	<b>1.848</b>

## 29. Tartalékok

	2021.12.31.-én végződő üzleti évre			2020.12.31.-én végződő üzleti évre		
	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)	ezer forint	kibocsátott részvények száma (db)	Ázsió (ft/db)
<b>Nyitó</b>	<b>8.095.844</b>	<b>47.371.419</b>	<b>171</b>	<b>8.095.844</b>	<b>47.371.419</b>	<b>171</b>
Átsorolás eredménytartalékból						
<b>Záró egyenleg december 31-én:</b>	<b>8.095.844</b>	<b>47.371.419</b>	<b>171</b>	<b>8.095.844</b>	<b>47.371.419</b>	<b>171</b>

## 30. Felhalmozott eredmény

adatok ezer Ft-ban

	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
<b>Nyitó egyenleg</b>	<b>4.559.932</b>	<b>3.747.026</b>
Tárgyévi eredmény	668.388	812.906
Saját részvény elidegenítése	-	-
<b>Záró érték</b>	<b>5.228.320</b>	<b>4.559.932</b>

**Saját tőke megfeleltetési tábla:**

Az alábbi, a Magyarországon hatályos számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Szt.”) 114/B. § előírásainak megfelelő saját tőke megfeleltetési tábla a Szt. 114/B. § (4) a) pontja szerint meghatározott saját tőke összetevőinek és az EU IFRS-ek szerinti egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott saját tőke összetevőinek egyeztetését mutatja. Az egyeztetés egyrészt az EU IFRS-ek szerinti saját tőke összetevőinek a Szt. szerinti saját tőke összetevőire való allokációjából, másrészt a kétféle módon meghatározott saját tőke közötti eltérések levezetéséből áll.

adatok ezer forintban	2021. december 31.
Jegyzett tőke	4.737.142
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	-
Visszavásárolt saját részvények	(1.114)
Tőketartalék	8.095.844
Tartalékok	
Eredménytartalék	5.228.320
Értékelési tartalék	-
Lekötött tartalék	-
Adózott eredmény	-
<b>114/B. (4) a) IFRS-ek szerinti saját tőke</b>	<b>18.060.192</b>
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	4.737.142
<b>114/B. (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke</b>	<b>4.737.142</b>
<b>114/B. (4) c) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke</b>	<b>-</b>
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi eredmény vagy a lekötött tartalék fogalmának	8.095.844
<b>114/B. (4) d) Tőketartalék</b>	<b>8.095.844</b>
IFRS-ek szerinti éves beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség	4.559.932
<b>114/B. (4) e) Eredménytartalék</b>	<b>4.559.932</b>
<b>114/B. (4) h) Lekötött tartalék</b>	<b>-</b>



Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény  
szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó  
kimutatásban szereplő tárgyévi nyereség 668.388

**114/B. (4) g) Tárgyévi nyereség/ veszteség 668.388**

***Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék***

IFRS eredménytartalék 5.228.320  
Csökkentve: az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok standard valós érték  
növekedése miatt elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével (4.311.332)  
Növelve: kapcsolódó IAS 12 Nyereségadó standard alapján elszámolt  
nyereségadó halmozott összegével 388.020

**Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék 1.305.008**

### 31. Bérlok által teljesített letétek

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérlok letétei	218.592	207.197
<b>Összesen</b>	<b>218.592</b>	<b>207.197</b>

A Társaság a bérlok által befizetett óvadékok összegét tartja itt nyilván.

### 32. Lízingkötelezettségek

A Társaság 2020. március 16-án ingatlanbérleti szerződést kötött, melyhez kapcsolódó eszköz használati jog és lízingkötelezettség a mérlegbe felvételre került. A bérleti szerződés lejáratára 2025. március 16.

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31-én végződő üzleti évre	2020.12.31-én végződő üzleti évre
Fizetendő Lízingdíjak minimális értéke		-
2021-ben	-	98.534
2022-ben	102.277	98.534
2023-ban	102.277	98.534
2024-ben	102.277	98.534
2025-ben	17.046	16.422
<b>Minimális lízingdíjak összesen</b>	<b>323.877</b>	<b>410.558</b>
<b>Lízingkamat</b>	<b>(15.401)</b>	<b>(24.110)</b>
<b>Minimális lízingdíjak jelenértéke összesen</b>	<b>308.476</b>	<b>386.448</b>
<b>Ebből rövid lejáratú</b>	<b>92.050</b>	<b>88.176</b>
<b>Ebből hosszú lejáratú</b>	<b>216.426</b>	<b>298.272</b>

A Társaság ingatlant lízingel, amelyhez kapcsolódó eszköz használati jog lineárisan kerül értékcsökkentésre a futamidő alatt. A lízingkötelezettségekre a Társaság effektív kamatláb módszerével kamatráfordítást számol el. A szerződések nem tartalmaznak hosszabbítási vagy felmondási opciókat.

A Társaság a bérelt ingatlan egy részét további bérbe adja. A kapcsolódó eszköz használati jog kivezetésre került, míg a lízingkötelezettség értéke továbbra is a teljes ingatlanra kimutatásra kerül.

A rövid távú lízingek közvetlenül költségként elszámolt összege 2021-ben 1.256 eFt volt. A Társaságnak nincsenek kis értékű lízingszerződésai.

### **33. Saját kibocsátású kötvénytartozások**

2019. november 22-én a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 20.000.000 eFt kötvényt bocsátott ki, melyet árfolyamnyereséggel, további 108.113 eFt értékben jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2029. november 22., amikor a kötvény tőke összege (20.000.000 eFt) egy összegben fizetendő. A kötvény után évi fix 3,5%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra, az effektív kamatláb 3,459%.

### **34. Halasztott adókötelezettségek**

A halasztott adó számítása során a Társaság az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Társaság.

Az Appeninn Nyrt. negatív adóalap miatti adókövetelése 2014-ig keletkezett, amely 2030-ig használható fel a társasági adó törvény szerint.

Az elhatárolt veszteség továbbvihető egyenlege 2021.12.31-én 585.097 ezer forint, míg 2020. december 31-én 676.158 ezer forint.

A pénzügyi helyzet kimutatásban szereplő halasztott adó egyenlege 2021. és 2020. december 31-én az alábbi tételekből áll:

adatok ezer forintban	2021				2020			
	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó	Beszámoló szerinti egyenleg	Adó szerinti egyenleg	Halasztott adó alap	Halasztott adó
Jövedelem termelő befektetési célú ingatlanok	9.077.400	4.697.770	(4.379.630)	(394.166)	8.909.172	4.796.974	(4.112.198)	(370.098)
Egyéb követelések, használati jog eszközök	234.161	-	(234.161)	(21.075)	280.485	284.997	4.512	406
Veszteségelhatárolásból fennálló követelések	-	585.097	585.097	47.746	-	676.158	676.158	60.855
Kötvénytartozás	20.131.697	20.074.795	56.902	5.121	20.147.849	20.074.795	73.054	6.575
Szállító és egyéb kötelezettségek	1.578.418	1.363.064	215.354	19.382	47.836	153.331	(105.495)	(10.723)
<b>Nettó halasztott adó pozíció összesen</b>								
<b>Mérlegben halasztott adó követelés</b>				<b>72.249</b>				<b>67.836</b>
<b>Mérlegben halasztott adó kötelezettség</b>				<b>415.241</b>				<b>378.365</b>
<b>Nettó halasztott adó pozíció</b>				<b>(342.992)</b>				<b>(310.529)</b>
<b>Változás halasztott adó egyenlegében</b>				<b>(32.463)</b>				<b>(48.987)</b>
Ebből:								
Eredményben elszámolva				(32.463)				(48.987)

### 35. Rövid lejáratú hitelek

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízingkötelezettség rövid lejáratú része	92.050	88.176
<b>Összesen</b>	<b>92.050</b>	<b>88.176</b>

### 36. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Követelés bekerülési értéke miatti tartozás Building Cleaning Zrt. felé	-	11.411
Egyéb	21.972	15.287
<b>Összesen</b>	<b>21.972</b>	<b>26.698</b>

### 37. Kapcsolt felekkel szembeni rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban	Szállítói-, kölcsön és kamatkötelezettségek	
	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Bertex Ingatlanforgalmazó Zrt.	1.237.801	20
Appeninn E-Office Zrt.	5.812	13.187
Felhévíz-Appen Kft.	70.220	76.043
APPEN-Retail Kft.	-	14.497
Appeninn Üzemeltető Zrt.	-	3.022
Appeninn Credit Zrt.	457	457
Hellnarik Hospitality Kft.	-	142.406
Osztaléktartozás	11.391	11.404
<b>Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen</b>	<b>1.325.681</b>	<b>261.036</b>

### 38. Szállítói kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Kötelezettség szállítók felé	55.814	47.756
<b>Záró érték</b>	<b>55.814</b>	<b>47.756</b>

### 39. Adó, illeték kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
ÁFA fizetési kötelezettség	53.550	30.611
Személyi jellegű - járulék és adó	13.653	9.964
<b>Összesen</b>	<b>67.203</b>	<b>40.575</b>

### 40. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Költségek passzív időbeli elhatárolása	10.165	4.212
<b>Összesen</b>	<b>10.165</b>	<b>4.212</b>

### 41. Kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók a releváns mérlegsorokra vonatkozó jegyzetekben bemutatásra kerülnek (lásd 22., 36., 5., 12. megjegyzések).

### 42. Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A Társaság 2020. szeptember 30. napján tartott közgyűlése a vezető tisztségviselők részére egységesen 200 eFt/hó összegű megbízási díjat állapított meg juttatásként. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

	2021 (eHUF/év/fő)	2020 (eHUF/év/fő)
Igazgató tanács tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (5 fő)	200	750
Audit bizottsági tagok megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3fő)	-	100

### 43. Pénzügyi instrumentumok

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a vevőkövetelések, az adott kölcsönök és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

2021.12.31	Jegy- zet	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
Vevőkövetelések	20		24.976	
Lízingkövetelések	18		128.036	
Egyéb rövid lejáratú követelések	21		112.568	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22		19.117.168	
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23		428.411	
Pénzeszköz egyenértékesek	25		3.110.938	
<b>Pénzügyi eszközök</b>			<b>22.922.097</b>	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>				
Bérlők által teljesített letétek	30		218.592	
Lízingkötelezettségek	31		308.476	
Kötvénytartozás	32		20.131.697	
Kapcsolt kötelezettségek	36		1.325.681	
Kötelezettségek szállítók felé	37		55.814	
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>			<b>22.040.260</b>	-
2020.12.31		Eredménnyel szemben valós értéken értékelt	Amortizált bekerülési értéken értékelt	Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
Vevőkövetelések	20		35.192	
Kapcsolt lízingkövetelések	18		180.880	
Egyéb rövid lejáratú követelések	21		112.670	
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	22		20.025.063	
Rövid lejáratra adott kölcsönök	23		2.247	
Pénzeszköz egyenértékesek	25		521.694	
<b>Pénzügyi eszközök</b>			<b>20.877.746</b>	-
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>				
Bérlők által teljesített letétek	30		207.197	
Lízingkötelezettségek	31		298.272	
Kötvénytartozás	32		20.147.849	
Kapcsolt kötelezettségek	36		261.036	
Kötelezettségek szállítók felé	37		47.756	
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>			<b>20.962.110</b>	-

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi instrumentumok valós értéke mindkét évben megközelítik a könyv szerinti értéküket. A valós érték meghatározása mindkét évben a 3. szintnek megfelelő valós értéken történt.

#### 44. Kockázatkezelés

A Társaság pénzügyi eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, kölcsönök, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adók. A Társaság pénzügyi kötelezettségei közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adók és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereségek vagy veszteségek.

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat
- üzleti kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Igazgatóság általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén.

A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Társaság tevékenységeit.

##### 44.1 Tőkemenedzsment

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak.

A Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét és a tartalékokat foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság és leányvállalatai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Társaság azt is figyeli, hogy leányvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

#### 44.2 Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Társaság maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2020. december 31-én és 2021. december 31-én.

Maximális követelés kitétség	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.-én végződő üzleti évre
Vevőkövetelések	24.976	35.192
Egyéb rövid lejáratú követelések	112.568	112.670
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19.117.168	20.025.063
Rövid lejáratra adott kölcsönök	428.411	2.247
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	3.110.938	521.694
	<b>22.794.061</b>	<b>20.696.866</b>

A Társaság megvizsgálta és a hitelkockázat nőtt, azonban ez elsősorban a megnövekedett pénz és pénzeszköz egyenértékesek egyenlegéből fakad. A hitelkockázati kitétsége a Társaságnak megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Társaság alacsony hitelkockázatúnak minősíti.

#### 44.3 Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Társaság eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitétségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

#### 44.4 Kamat kockázat

A kamatláb kockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A piaci kamatláb változása a változó kamatozású hitelek és kötvénykibocsátásból eredő kötelezettségek esetében jelent kitétséget a Társaság számára. A Társaság hitelei után átlagosan 6,40%/3,19% hitelkamatot fizet. A kamat teher 0,5%-kal való növekménye a Társaság tagvállalataira 106 millió forint kamat terhet jelentene.



#### 44.5 Deviza kockázat

A Társaság megállapította, hogy eredménye alapvetően két pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól, és az árfolyamkockázattól, így ezen kulcsváltozókra elvégezte az érzékenységi vizsgálatokat.

A beszámoló készítésénél alkalmazott HUF tételek átváltását a Társaság az alábbi árfolyamokon végezte. A Társaság a záró MNB árfolyamot a mérleg tételekre, az Átlagos napi MNB árfolyamot az eredmény tételekre alkalmazta. A tranzakciós devizák köre az EUR, az árfolyamkitettségen ezen deviza változásainak számszerűsítésével került elvégzésre.

Az árfolyamkockázat kiemelten a Jövedelemtermelő befektetési célú ingatlanok valós értékelésében meghatározó, mivel az értékelés EUR alapú, így a devizakockázat elemzésénél az EUR alapú ingatlanértéket vettük figyelembe:

Árfolyamtípus	2021.12.31	Változás EUR	Változás%	2020.12.31
Záró	369,00	3,87	1,06%	365,13
Átlag	358,52	7,35	2,09%	351,17
Záró és Átlag különbség	10,48	-3,48	-24,91%	13,96

  

Árfolyamváltozások	Árfolyam	Változás EUR	Összevont NEM EUR pozíció mérleg érték EUR	Kalkulált eredményhatás EUR
-1%	365,31	-3,69		(105.393)
-0,50%	367,155	-1,845		(52.431)
2021.12.31. MNB	369,00		10.433.861	
+0,5%	370,845	1,845		51.910
+1%	372,69	3,69		103.306

#### 44.6 Üzleti kockázat

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és a budapesti irodapiacra kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek. A Társaság biztosítással rendelkezik a bérbeadott eszközökre vonatkozóan. A Covid-19-hez kapcsolódó üzleti kockázati tényezők a 49. jegyzetben kerülnek bemutatásra.

#### 44.7 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Társaság hírnevét.

APPENINN HOLDING NYRT.  
2021. DECEMBER 31.  
EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

A Vezetőség megítélése szerint a vevői kockázat nem változott lényegesen az előző periódusokhoz képest.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeknek lejárat szerkezetét az alábbi táblázat foglalja össze 2020. és 2021. december 31-re vonatkozóan:

2021.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
Vevőkövetelések	24.976			24.976
Egyéb rövid lejáratú követelések	112.568			112.568
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	19.117.168			19.117.168
Rövid lejáratra adott kölcsönök	428.411			428.411
Pénzeszköz egyenértékesek	3.110.938			3.110.938
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>22.794.061</b>	-	-	<b>22.794.06</b>
Kapcsolt kötelezettségek	1.325.681			1.325.681
Hitelek és lízingek	102.277	221.600		323.877
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21.972			21.972
Kötelezettségek szállítók felé	55.814			55.814
Saját kibocsátású kötvénytartozások	700.000	2.800.000	22.173.364	25.673.364
Bérlők által teljesített letétek		218.592		218.592
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>2.205.744</b>	<b>3.240.192</b>	<b>22.173.364</b>	<b>27.619.300</b>

2020.12.31	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
Vevőkövetelések	35.192			35.192
Egyéb rövid lejáratú követelések	60.382			60.382
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	20.025.063	180.880		20.205.943
Rövid lejáratra adott kölcsönök	2.247			2.247
Elhatárolások	93.098			93.098
Pénzeszköz egyenértékesek	521.694			521.694
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>20.737.676</b>	<b>180.880</b>		<b>20.918.556</b>
Kapcsolt kötelezettségek	261.026			261.026
Hitelek és lízingek	88.176	298.272		386.448
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	26.698			26.698
Kötelezettségek szállítók felé	47.756			47.756
Saját kibocsátású kötvénytartozások			20.147.849	20.147.849
Bérlők által teljesített letétek		207.197		207.197
Passzív elhatárolások	4.212			4.212
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>427.868</b>	<b>505.469</b>	<b>20.147.849</b>	<b>21.081.186</b>

#### 45. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

	2021. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2021. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	88.176	(88.176)			92.050		92.050
Lízingkötelezettség hosszú	298.272		10.204		(92.050)		216.426
Kötvénytartozások	20.147.849				(16.152)		20.131.697
	<b>20.534.297</b>	<b>(88.176)</b>	<b>10.204</b>	<b>-</b>	<b>(16.152)</b>	<b>-</b>	<b>20.440.173</b>

	2020. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás	Új lízingek	Egyéb mozgás	Valós érték változás	2020. december 31.
Lízingkötelezettségek rövid	-			88.176			88.176
Lízingkötelezettség hosszú	-			298.272			298.272
Kötvénytartozások	20.142.052				5.797		20.147.849
Hitelek	1.657.318	(1.657.318)					-
	<b>21.799.370</b>	<b>(1.657.318)</b>	<b>-</b>	<b>386.448</b>	<b>5.797</b>	<b>-</b>	<b>20.534.297</b>

#### 46. Fügő kötelezettségek

##### **Értékesített tagvállalat hitelintézeti kötelezettségeire nyújtott biztosíték**

Az Appenin Nyrt. mint tulajdonos, a korábbi néven Appenin Logisztika Zrt. (jelenlegi név VÁR- Logisztika Zrt.) részére 2013. június 27-től Orgovány és Vidéke Takarékszövetkezet részére készfizető kezességeként és zálogkötelezettként a hitelintézettel kötött szerződésben továbbra is, az Appenin Logisztika Zrt. értékesítését követően is fél maradt. 2017. december 06-val a VÁR- Logisztika Zrt. tulajdonosai teljesítés átvállalási megállapodással kötelezettséget vállaltak az Appenin Nyrt.-nek a Takarékszövetkezettel szemben fennálló mindennemű és teljes kötelezettségeire. A Társaság kezesség vállalása 2023. június 15-ig, illetve a kötelezettség teljesítéséig tart.

A Társaság megvizsgálta, a kötelezettségvállalók teljesítési képességét, e beszámoló fordulónapján a Társaság vezetése a kezességből fennálló kötelezettséghez nulla fizetéképtelenségi valószínűséget rendelt, a kezességhez kapcsolódóan a mérlegben megjelenített összeg nulla Ft.

**Leányvállalatok beruházási szállítója részére nyújtott biztosítékok**

Az Appeninn E-Office Zrt., mint megrendelő 2017. december 1-jével szerződéses viszonyt létesített. A megrendelés tárgya az Appeninn E-Office Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok hűtő/fűtő rendszerének biztosítása, rendszerek teljes körű szállítása, üzemeltetése. A megrendelő épületeihez szabott egyedi rendszerek üzemeltetésére kötött szerződés lefedi a rendszerek teljes műszaki és gazdasági élettartamát. A megrendelőnek a rendszerek az üzemeltetési szerződés lejáratával a tulajdonába kerülnek és a megrendelő a szerződésből való kilépésekor kilépési árat köteles fizetni. Az Appeninn Nyrt. kötelezettsége kiterjed a szállítóval szembeni teljes kötelezettségre sortartás nélkül, azaz az éves díjakra és a kilépési díjakra, illetve ingatlan tovább értékesítésekor a szerződés átruházására, illetve lezárására.

Az Appeninn E-Office Zrt. a szerződés fenntartása melletti jövőbeli fizetési kötelezettséget vállalta. Az anyavállalat vállalat vezetése a leányvállalat kötelezettségekre vállalt, fizetési garancia érvényesítésből eredő veszteséget 2021. december 31-én rendelkezésre álló információk alapján felmérte. A vállalat vezetése a leányvállalat fizetési, cash-flow és működési eredményére tekintettel nem tartotta valószínűnek, ezért a kötelezettség nulla értékkel kerül mérlegben bemutatásra.

**Leányvállalatok hitelintézetei felé nyújtott biztosítékok**

Az Appeninn Nyrt. a leányvállalatainak pénzügyintézetekkel szembeni kölcsöneire kezességet vállalt.

A hitelek részletei:

Finanszírozók	Elsődleges adó társaság	2021.12.31. éven belüli lejárat		2021.12.31. éven túli lejárat	
		EUR	ezer HUF	EUR	ezer HUF
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Szántód Balaland Family Kft.	-	-	7.408.898	2.733.883
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn-Bp 1047 Zrt.	34.875	12.869	586.889	216.562
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appeninn Property Vagyonkezelő Zrt.	29.008	10.704	487.480	179.880
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Appen-Retail Kft.	66.244	24.444	1.129.984	416.964
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Curlington Kft.	3.805	1.404	60.507	22.327
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Felhévíz-Appen Kft.	3.805	1.404	127.748	47.139
MFB-Erste konzorciumi hitel	Appeninn E-Office Zrt.	506.100	186.751	25.062.686	9.248.131
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	Tokaj Csurgó Völgy Kft.	-	-	3.509.684	1.295.073
<b>Banki hitelek összesen</b>		<b>643.837</b>	<b>237.576</b>	<b>38.373.876</b>	<b>14.159.959</b>

#### **47. Környezeti hatások a Társaság tevékenységére tekintettel**

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz nincs az Nyrt tulajdonában. Veszélyes hulladékok és a környezetre káros anyagok a Társaság tevékenységének végzése során nem keletkeznek, így ilyen jellegű készlettel sem rendelkezik. Környezetvédelemmel kapcsolatos jövőbeni kötelezettségekről nincs tudomásunk, ezért tárgyévben ilyen jellegű céltartalék nem került képzésre, valamint ilyen költségek sem merültek fel.

#### **48. Szegmensjelentések**

A Társaság nem készít szegmensjelentéseket az egyedi beszámolójában, mivel a Társaság egészét egy szegmensnek minősíti.

#### **49. Mérlegfordulónap utáni események**

Az Appeninn BLT Kft., a Társaság egyik leányvállalata 2022. március 17. napján üzletrész adásvételi szerződést írt alá a BAYER Property Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János utca 15; Cg.: 13-10-041948) a PRO-MOT HUNGÁRIA Kft. törzsbetéteinek 74,99 %-át megtestesítő üzletrész adásvétele tekintetében. A tranzakció zárását a felek a szerződés aláírástól számított 4 hónapon belül tervezik megvalósítani.

A Sberbank Magyarország Zrt. működési nehézségei miatt a Dreamland cégcsoportba tartozó Társaságok folyamatos működésének biztosítása végett engedményezési szerződések megkötése került sor a cégcsoporton belül. Azon cégcsoportba tartozó Társaságok bankszámlaegyenlegeinek erejéig – amelyekre az OBA biztosítás nem vonatkozik – engedményezési szerződések megkötésére került sor a Tokaj Csurgó Völgy Kft.-vel (TCSV) javára. A TCSV 1,922 Mrd Ft összegű lehívott NHP hitelkerettel és ezáltal kötelezettséggel is rendelkezik a Sberbankkal szemben.

A fordulónapot követően nem történt egyéb lényeges esemény.

#### **50. COVID-19 hatások**

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt, valamint leányvállalatai működésére 2021-ben a járvány nem gyakorolt komolyabb hatást. Míg 2020-ban 15-20 bérlőnél jelentkeztek olyan nehézségek, amelyek részben felmondást, részben átmenti kedvezményt vontak maguk után, ezzel szemben 2021-ben nem volt bérlői mozgás a COVID19 következtében.

2021-ben egyetlen bérlőnél okoztak a COVID19 utólagos hatásai piaci nehézséget a normál működés helyreállítása során. Ezen bérlő 3 havi kedvezményt kapott 2021 Q3 folyamán, amely kedvezményt 2021 Q4 és 2022 Q1 között fizet meg. A leányvállalat ingatlanában lévő említett bérlő 5 éven túli bérleti szerződéssel rendelkezik.

## **51. Egyedi beszámoló összeállításával kapcsolatos információ**

A 2021. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során az összeállítás alapját a Társaság által megbízott könyvelő iroda által rögzített főkönyvi és analitikus könyvelési tételek, magyar Számviteli rend szerinti nyilvántartások vezetése, a Társaság által rögzített vevői számlák, megkötött szerződések alapul vételével készített kimutatások képezték. Ezen beszámolók összeállításért felelős számviteli szolgáltató társaság a NewEdition Számviteli Szolgáltató Kft., a mérlegképes könyvelő neve és regisztrációs száma Fazakas Hajnal (regisztrációs szám: 153273).

A Társaság a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 207258). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

## **52. Egyedi beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása**

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság Közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2021. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló:

- Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (személyében felelős könyvvizsgáló: Bartha Zsuzsanna Éva)

A könyvvizsgáló díjazása:

- Appeninn Nyrt egyedi, az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, valamint a 2000. évi C. törvény előírásaival összhangban elkészített éves beszámolója és Appeninn Nyrt. egyedi IFRS beszámolója könyvvizsgálatának díja 2.756 eFt + Áfa.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgálók nem végeztek.

## **53. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

Az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. 2022. április 8-án megtartott igazgatótanácsi ülésén a Társaság 2021. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített egyedi éves beszámolóját jóváhagyta. A Társaság Igazgatótanácsa jóváhagyta a Társaság jelen egyedi beszámolójának kibocsátását, de a tulajdonosok éves rendes közgyűlése, amely a beszámoló elfogadására jogosult, az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

#### **54. Nyilatkozatok**

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy számos olyan fontos tényező van, amelynek hatására a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó megállapításokban foglaltaktól.

Felelősségvállaló nyilatkozat – Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített egyedi éves beszámoló valós és megbízható képet ad az Appeninn Vagyonkezelő Holding Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről, helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

**Budapest, 2022. április 8.**

**dr. Bihari Tamás**  
**Igazgatótanács Elnöke**